BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

2026

Les Rencontres Cœur de Ville

LE CARNET DES ATELIERS & MASTERCLASS





MASTERCLASS

COMMERCE

Evolution des modes de consommation : quel rôle des élus pour accompagner la transformation du commerce dans les centres-villes ? P.7

BIODIVERSITÉ

Développer la nature en ville : quels leviers pour mieux gérer ces espaces dans les collectivités ? P.8

ATELIERS

COMMERCES & SERVICES DE PROXIMITÉ P.9

TRANSITION & REDYNAMISATION P.13

CULTURE & COHÉSION P.17

HABITAT & CADRE DE VIE P.21

INNOVATION & PROSPECTIVE P.25



Edito

Cette 8ème édition des Rencontres Cœur de Ville se déroule dans un contexte particulier marqué par la fin de la deuxième génération du programme Action Cœur de Ville et le début du nouveau mandat.

J'ai souhaité que ces 8èmes Rencontres Cœur de Ville soient à la fois le témoin des transformations réussies que vous avez conduites dans vos villes et un moment d'aspirations communes pour le devenir de vos territoires. Nous vous proposons cette année encore des masterclass, moments de réflexion sur des enjeux phares, et des ateliers thématiques qui permettent d'échanger autour de cas concrets et inspirants.

Cette année, les masterclass porteront sur 2 sujets majeurs qui constituent autant d'enjeux pour vos mandats municipaux : la question des mutations du commerce dans vos centres-villes et le développement, indispensable, des espaces de nature en ville.

Cette année encore, nos rencontres seront un moment privilégié d'échanges entre représentants des villes du Programme : des ateliers vous permettront des rencontres entre élus, professionnels des collectivités et partenaires du programme autour de projets concrets réalisés dans vos villes. Autant d'occasions de vous inspirer, de découvrir des solutions déjà opérationnelles et de constater que ces transformations ont un impact direct sur les conditions de vie des habitants.

Ce livret témoigne de cette édition 2026 des Rencontres Cœur de Ville. Vous pourrez l'utiliser pour continuer de vous inspirer et de vous renseigner sur les sujets abordés.

Cette édition 2026 des Rencontres sera aussi l'occasion d'échanger avec vous sur notre contribution à la 3ème génération du programme Action Cœur de Ville renouvelé dans lequel nous nous engagerons à nouveau avec force et conviction.

Je vous souhaite une édition riche en découvertes et en échanges, au profit de vos territoires, des transformations que vous conduisez et du programme ACV, que la Banque des Territoires est fière de continuer à accompagner.

Antoine Saintoyant

Programme

11H30 - 12H00

MASTERCLASS - COMMERCE

Evolution des modes de consommation : quel rôle des élus pour accompagner la transformation du commerce dans les centres-villes ?

12H10 - 12H40

ATELIERS PARTIE 1

SAINT-LAURENT-DU-MARONI Commerces & Services de proximité
L'économie mixte au service du renouveau du centre-ville
#EconomieMixte

GRASSE Transition & Redynamisation
Transformer un quartier pour renforcer l'attractivité du centre-ville et l'adapter au changement climatique
#Adaptation #Renaturation

MONTEREAU-FAULT-YONNE Culture & Cohésion
Transformer une ancienne usine textile en scène dédiée aux arts numériques
#SobriétéFoncière

BASTIA Habitat & Cadre de vie
Requalifier un ensemble immobilier inachevé en logements et services
#Logement

14h00 - 14h30

ATELIERS PARTIE 2

BOURG-EN-BRESSE Transition & Redynamisation
Renaturer un cours d'eau pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'accès à un quartier
#Adaptation #Renaturation

SENLIS Culture & Cohésion
Développer l'attractivité culturelle du territoire en proposant un parcours intégrant patrimoine et commerce
#Patrimoine

LE CREUSOT Habitat & Cadre de vie
Un cinéma en centre-ville : une nouvelle locomotive culturelle au service du bassin de vie
#Culture

LA ROCHE-SUR-YON Innovation & Prospective
Mettre en place une mutuelle municipale
#Santé

14H40 - 15H10

ATELIERS PARTIE 3

TRAPPES Commerces & Services de proximité
Construire un centre-ville solidaire et dynamique
#DéveloppementEconomique

LAVAL Transition & Redynamisation
Les Assises du commerce : un levier pour la redynamisation du territoire
#DéveloppementEconomique #Commerce

SAUMUR Culture & Cohésion
Mener une politique de redynamisation conciliant l'équilibre entre le centre-ville et les quartiers prioritaires de la politique de la ville
#DéveloppementEconomique

DEVELOP'TOIT Habitat & Cadre de vie
Appréhender la question des copropriétés «fantômes» : retour sur la mission menée par Dévelop'toit
#Logement

FNAU Innovation & Prospective
Observer pour agir : les enseignements de l'étude de la FNAU sur les centres-villes ACV
#Prospective

15H20 - 15H50

MASTERCLASS - BIODIVERSITÉ

Développer la nature en ville : quels leviers pour mieux gérer ces espaces dans les collectivités ?

MASTERCLASS

COMMERCE
Evolution des modes de consommation : quel rôle des élus pour accompagner la transformation du commerce dans les centres-villes ?
p.7

BIODIVERSITÉ
Développer la nature en ville : quels leviers pour mieux gérer ces espaces dans les collectivités ?
p.8



MASTERCLASS
COMMERCE

Evolution des modes de consommation : quel rôle des élus pour accompagner la transformation du commerce dans les centres-villes ?

LE COMMERCE, AU CŒUR DE LA VIE DES CENTRES-VILLES

Dans une ville, le commerce occupe une place centrale dans la vie quotidienne des habitants. Pourtant, 1 Français sur 2 estime que son centre-ville est en perte de vitesse et 1 sur 4 constate qu'il est peu fréquenté voire quasiment désert, sentiment aggravé par les vitrines de commerce vides, phénomène courant dans le centre des villes du programme ACV.

DES MODES DE CONSOMMATION EN PLEINE ÉVOLUTION

Le commerce de nos centres-villes fait donc face à de multiples défis. D'abord, il fait face à l'évolution des modes de consommation. Certains Français fréquentent moins souvent leur centre-ville, justifiant cette nouvelle habitude par la baisse de leur pouvoir d'achat (ils consomment moins qu'avant), le choix de fréquenter davantage les zones commerciales en périphérie et le manque ou la fermeture de commerces. Ensuite, l'essor du e-commerce entraîne des conséquences directes sur le modèle économique et l'implantation des commerces physiques dans les centres-villes. La vacance commerciale, qui s'élève à environ 12% en moyenne en 2025, reste l'indicateur visible de cette mutation.

ADAPTER L'OFFRE COMMERCIALE POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

Dans ce contexte, l'adaptation de l'offre commerciale des territoires, couplée au développement d'une offre de services de proximité, constitue un enjeu majeur pour les collectivités afin de renforcer leur attractivité.

QUELS LEVIERS POUR ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DU COMMERCE ?

Comment bien appréhender ces phénomènes de mutation afin de mieux les anticiper ? Quels sont les leviers mobilisables par les élus pour accompagner ces transformations ?

Après une analyse des causes de la mutation du commerce en centre-ville, cette masterclass abordera les outils à disposition des collectivités pour accompagner ce changement d'usage de nos centres-villes, en termes d'observation, de planification, d'animation de l'écosystème local à travers les missions des managers de commerce ou encore de maitrise du foncier par la création de foncières de redynamisation.

INTERVENANTS

FRÉDÉRIQUE MACAREZ, Maire de Saint-Quentin, Présidente de la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, Corapporteure du rapport sur l'avenir du commerce de proximité

DAVID LESTOUX, Consultant, Agence Lestoux & Associés

ANIMATRICE

MAGALI DA SILVA, Responsable Plan Commerce et Foncières, Banque des Territoires

MASTERCLASS
BIODIVERSITÉ

Développer la nature en ville : quels leviers pour mieux gérer ces espaces dans les collectivités ?

Cette masterclass propose d'explorer les outils et stratégies concrets permettant aux acteurs publics de mieux concevoir, gérer et valoriser les espaces naturels urbains.

LA NATURE EN VILLE : UN LEVIER D'ADAPTATION FACE AUX DÉFIS CLIMATIQUES

Face à l'urbanisation croissante et aux défis climatiques, les collectivités sont de plus en plus sollicitées pour intégrer la nature en ville, non seulement comme un élément esthétique, mais comme un levier essentiel d'adaptation et de résilience.

DES BÉNÉFICES RECONNUS, MAIS DES DÉFIS À RELEVER

Les bénéfices associés à la nature en ville sont désormais largement documentés : amélioration de la qualité de l'air, création d'îlots de fraîcheur, développement de la biodiversité, bien-être des habitants, etc. Pourtant, elle soulève une question centrale : comment passer de l'intention à l'action, en surmontant les contraintes techniques, budgétaires et organisationnelles propres aux collectivités ?

INTÉGRER LA GESTION ET LA MAINTENANCE DÈS LA CONCEPTION

Pour répondre à cette question, les collectivités peuvent mobiliser différentes méthodes et différents leviers : de la planification stratégique à la sensibilisation des parties prenantes en passant par la gestion différenciée. Le croisement des compétences des services de la collectivité et l'évolution des moyens humains et techniques apparait comme incontournable.

Mieux prendre en compte les questions de gestion et de maintenance des espaces de nature en ville à toutes les étapes du projet, et ce dès la conception, sera le message essentiel de cette masterclass.

INTERVENANTS

EVELYNE AZIHARI, Adjointe au maire de Châtellerault

MARIE DAKE, Consultante, Espeliae

CHRISTELLE REVEL, Directrice biodiversité et nature urbaine, Ville de Châtellerault

PIERRE-ANTOINE THEVENIN, Chef de projets - Ingénieur en écologie urbaine, Agence EU&C

ANIMATRICE

ALEXIA ANDREADAKIS, Cheffe de projet eau et biodiversité, Banque des Territoires

ATELIERS
Commerces
& Services de proximité



ALÈS
Mobiliser l'économie mixte pour réhabiliter des Halles commerçantes en centre-ville
#EconomieMixte #Commerce
p.10

SAINT-LAURENT-DU-MARONI
L'économie mixte au service du renouveau du centre-ville
#EconomieMixte
p.11

TRAPPES
Construire un centre-ville solidaire et dynamique
#DéveloppementEconomique
p.12

ALÈS

#EconomieMixte #Commerce

Mobiliser l'économie mixte pour réhabiliter des Halles commerçantes en centre-ville

Situées en plein cœur d'Alès dans le département du Gard, Les Halles de l'Abbaye s'inscrivent dans un lieu chargé d'histoire, implanté sur une place historique qui tire son nom d'une ancienne abbaye royale. Véritable poumon commercial de la ville, les Halles de l'Abbaye constituent un ensemble immobilier pensé et réaménagé à plusieurs reprises au cours du XX^{ème} siècle.

Historiquement dédié aux produits locaux, l'ensemble bâtimentaire a, depuis les années 2000, progressivement souffert d'un vieillissement structurel qui s'est accéléré conduisant à son inadaptation grandissante pour répondre aux besoins des commerçants et des visiteurs.

Le projet de rénovation des Halles a mûri à l'occasion des États généraux du cœur de ville, lancés par la ville d'Alès dès 2017 : ces États généraux ont en effet permis de mener une grande opération de concertation et de réflexion sur la redynamisation du centre-ville d'Alès.

Le projet de rénovation des Halles de l'Abbaye a ainsi émergé comme objet prioritaire à traiter : sa requalification s'est inscrite d'emblée dans une stratégie globale de redynamisation dont l'opérationnalisation a pu être accélérée grâce au lancement du programme Action Cœur de Ville. La municipalité et ses partenaires ont ainsi fait le pari de réinventer les Halles de l'Abbaye - tout en préservant son identité et ses caractéristiques patrimoniales - pour les faire prospérer en tant que pôle d'attractivité économique, culturelle et gastronomique du centre-ville.

Ce projet de rénovation d'ampleur, lancé opérationnellement en 2023, visait prioritairement à moderniser le bâtiment par la requalification des structures existantes, de façon à les mettre aux normes les plus récentes en termes d'accessibilité, de sécurité et de performance énergétique. Naturellement, le chantier de rénovation s'est également décliné à travers la restauration de certaines caractéristiques architecturales.

L'ambition a également consisté à créer, en son sein, une offre culturelle et gastronomique renouvelée en augmentant le nombre de commerçants installés dans ces nouvelles Halles : en plus d'un espace d'exposition et d'une salle polyvalente, elles accueillent désormais 25 étaliers et 11 boutiques traversantes, dédiées notamment aux produits cévenols, dans le cadre d'un format original. Original car elles accueillent en effet les clients depuis l'intérieur des Halles le matin, puis depuis la rue l'après-midi.

Ce nouveau dispositif crée de facto une nouvelle rue commerçante permettant de favoriser l'activité dans les commerces situés dans les rues adjacentes. Enfin, bien que la ville d'Alès soit engagée dans le développement des mobilités douces dans le centre-ville, le parking souterrain n'en a, pour autant, pas été oublié : il a lui aussi été totalement rénové pour offrir désormais 380 places de stationnement.

CHIFFRES CLÉS

15,6 MILLIONS D'EUROS	Budget total de la rénovation
18 MOIS	Durée des travaux (de septembre 2023 à juin 2025)
37 BOUTIQUES ET ETALIERS	prennent place dans les nouvelles Halles

LES ACTEURS

- VILLE D'ALÈS ET SON AGGLOMÉRATION
- SAEM'ALÈS
- SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE (SEM) (MAÎTRISE D'ŒUVRE)
- RÉGION OCCITANIE
- DÉPARTEMENT DU GARD
- ÉTAT ET UNION EUROPÉENNE (FEDER)

SAINT-LAURENT-DU-MARONI

#EconomieMixte

L'économie mixte au service du renouveau du centre-ville

Saint-Laurent-du-Maroni, deuxième ville de Guyane, connait une forte croissance de sa population (près de 55 000 habitants en 2026) et fait face à des défis majeurs en matière d'aménagement urbain, d'attractivité économique et de cohésion sociale.

Située à la frontière avec le Suriname, cette commune ultramarine connaît une pression démographique et foncière importante, renforcée par son isolement géographique et son histoire singulière.

Pour répondre à ces enjeux, la ville de Saint-Laurent s'est engagée dans des programmes nationaux : Action Cœur de Ville depuis 2018 et le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). C'est dans cette dynamique qu'a été créée en 2023 la foncière de redynamisation « Saint-Laurent Cœur de Ville » sous statut de Société d'Économie Mixte (SEM). C'est la première foncière de redynamisation créée en Outre-mer.

Cette nouvelle structure de portage immobilier est apparue comme un outil adapté pour répondre aux questions du logement, des locaux commerciaux et de tiers lieux. La foncière a pour mission principale de réhabiliter, acquérir et valoriser des immeubles.

Son ambition est double :

- **La revitalisation du centre-ville**, en intégrant des activités économiques en rez-de-chaussée, et des logements en étage
- La redynamisation de l'ancien centre historique (la ville pénitentiaire), **en y implantant de l'activité et en diversifiant l'offre commerciale**

De plus, la foncière assure un rôle de promoteur et se fixe aussi pour objectif de porter certains actifs sur une plus longue durée. A plus long terme, la foncière doit aussi contribuer à lutter contre l'inflation et la spéculation sur le prix des actifs en centre-ville, en particulier sur le prix des logements.

Trois ans après la création de la foncière, les défis sont nombreux. Se pose aujourd'hui la question du périmètre et de son évolution, en lien avec le NPNRU, et de la disponibilité du foncier. Le sujet de la gestion opérationnelle des projets est aussi abordé, ainsi que la question du modèle économique, en lien avec les coûts de construction et du marché. Enfin, fin 2026, 18 actifs sont à l'étude (15 cellules commerciales et 3 locaux d'activité).

LES ACTEURS

- VILLE DE SAINT-LAURENT-DU-MARONI (MAJORITAIRE AU CAPITAL)
- BANQUE DES TERRITOIRES (ACTIONNAIRE ET FINANCEMENT D'ÉTUDES)
- 2TERHABITAT, FILIALE DE CDC HABITAT (ACTIONNAIRE)
- CRÉDIT AGRICOLE MARTINIQUE-GUYANE (ACTIONNAIRE)
- CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT ET CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

TRAPPES

#DéveloppementEconomique

Construire un centre-ville solidaire et dynamique

Trappes est une commune francilienne située dans les Yvelines. Forte de ses 35 000 habitants, la ville est aussi confrontée à des enjeux majeurs en termes de rénovation urbaine, de logement, de cohésion sociale et de transition écologique. Partie prenante du programme Action Cœur de Ville, Trappes porte un ambitieux projet de revitalisation au service de la qualité de vie des habitants.

A cet égard, la ville mène plusieurs projets d'ampleur dans une perspective de la revitalisation et de l'amélioration des conditions de vie des trappistes. Sur le sujet de l'habitat, Trappes a lancé une vaste Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

En ce qui concerne la rénovation du cadre de vie, le recouvrement de la RN10 est en cours, pour apaiser le cadre de vie, reconnecter les quartiers et favoriser le développement des mobilités douces. Sur le plan bâtimentaire, la ville mène une rénovation complète de l'école Henri Wallon.

Via la démarche site Pilote du programme Action Coeur de Ville, Trappes souhaite transformer le site du Centre Technique Municipal afin de réhabiliter ce dernier et d'en faire un élément d'un axe vert composé d'îlots de fraicheur et de liaisons douce pour relier la base de loisirs au centre-ville.

Au cœur du projet de la ville de Trappes, l'économie sociale et solidaire tient également toute sa place en favorisant les transformations allant dans le sens du développement du lien social et de la solidarité.

Si plusieurs réflexions sont en cours sur la transformation de bâtiments existants en lieux favorisant la mixité des usages et la solidarité, certains projets ont déjà vu le jour et s'inscrivent pleinement dans la perspective de la revitalisation mobilisant le levier de la solidarité et de la lutte contre la précarité.

A cet égard, l'un des projets emblématiques concerne une épicerie solidaire, ouverte depuis juin 2026. L'originalité de ce lieu, l'épicerie Chez Yolande, tient en la diversité des clients qui le fréquentent : clients solidaires, clients « classiques », bénéficiaires orientés par le CCAS… Ces derniers peuvent bénéficier de tarifs adaptés à leurs ressources.

Ce lieu permet ainsi de lutter contre la précarité alimentaire. Portée par une association de Trappes, le modèle économique tient en une formule simple : les achats réalisés par les clients solidaires contribuent au fonctionnement de l'épicerie et permettent de financer une partie de l'aide accordée aux bénéficiaires. Pour accompagner à la rénovation du local occupé par l'épicerie, la Banque des Territoires a apporté un prêt d'environ 300 000€.

Trappes travaille actuellement à la réhabilitation d'un ancien garage située en entrée de ville. Celui-ci, actuellement inoccupé, pourra accueillir un pôle entièrement dédié à l'Economie Sociale et Solidaire. Une ressourcerie, un atelier de réparation des vélos, un café associatif et un garage solidaire y prendront place afin de créer un véritable réseau avec l'épicerie et le cinéma L'Etoile d'Or. Des acteurs tel que le Garage Solidaire sont d'ores et déjà implantés à Trappes mais la ville prévoit déjà de les accueillir plus favorablement afin de dynamiser leur développement.

ATELIERS Transition & Redynamisation



GRASSE
Transformer un quartier pour renforcer l'attractivité du centre-ville et l'adapter au changement climatique
#Adaptation #Renaturation
p.14

BOURG-EN-BRESSE
Renaturer un cours d'eau pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'accès à un quartier
#Adaptation #Renaturation
p.15

LAVAL
Les Assises du commerce : un levier pour la redynamisation du territoire
#DéveloppementEconomique #Commerce
p.16

GRASSE

#Adaptation #Renaturation

Transformer un quartier pour renforcer l'attractivité du centre-ville et l'adapter au changement climatique

Grasse, ville de 50 000 habitants située dans les Alpes-Maritimes, fait face à des défis communs à de nombreuses villes moyennes françaises. Son centre-ville, bien que riche en histoire, souffre d'une désaffection progressive, avec des commerces en difficulté, une offre de logements parfois inadaptée et des espaces publics peu attractifs. Dans ce contexte, le projet de rénovation et de restructuration du quartier Martelly apparaît comme une réponse concrète pour inverser cette tendance, en créant un quartier modernisé, durable et intégré au tissu urbain existant.

L'objectif ? Faire de Martelly une porte d'entrée attractive pour le centre-ville, tout en renforçant les liens avec les quartiers environnants. Pour y parvenir, le projet mise sur une approche globale, combinant aménagement urbain, développement économique et transition écologique. Il s'agit non seulement de réhabiliter des bâtiments et de créer de nouveaux espaces, mais aussi de repenser les mobilités, en favorisant les déplacements doux et en réduisant la place de la voiture.

Le projet Martelly couvre une superficie d'environ 1,6 hectares. Il prévoit la création de 70 logements, mêlant accession à la propriété, logement social et résidences pour étudiants ou jeunes actifs. Les logements seront conçus selon des normes environnementales strictes, avec une attention particulière portée à la performance énergétique et à l'utilisation de matériaux durables.

Outre les logements, le projet intègre également des équipements publics et des commerces. Un hôtel trois étoiles de 89 chambres est notamment prévu, ce qui permettra de renforcer l'offre d'hébergement touristique et de soutenir le secteur du tourisme. Un cinéma viendra compléter cette offre. Ces infrastructures s'accompagneront d'espaces publics repensés, avec des places, des squares et des voies piétonnes, conçus pour faciliter l'accès aux services tout en favorisant les rencontres et la convivialité.

Pour intégrer le quartier Martelly dans le tissu urbain existant, les architectes et urbanistes ont travaillé en étroite collaboration avec les acteurs locaux, afin de préserver l'identité historique du quartier tout en y intégrant des solutions innovantes. Par exemple, les bâtiments seront dotés de toitures végétalisées, de systèmes de récupération des eaux pluviales et de matériaux locaux, afin de limiter leur impact environnemental. Les espaces publics, quant à eux, seront végétalisés pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et améliorer le cadre de vie des habitants.

CHIFFRES ET DATES CLÉS

2023	Lancement du projet par une enquête publique
2029	Livraison des derniers aménagements
75 MILLIONS D'EUROS	Coût de l'opération de renouvellement urbain
1,5 MILLION D'EUROS	Montant du prêt Renouvellement Urbain auprès de la Ville Grasse (2025)

LES ACTEURS

- VILLE DE GRASSE (MAÎTRE D'OUVRAGE)
- SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE (SPL) PAYS DE GRASSE DÉVELOPPEMENT (MISE EN ŒUVRE)
- PROMOTEURS, ARCHITECTES ET URBANISTES

BOURG-EN-BRESSE

#Adaptation #Renaturation

Renaturer un cours d'eau pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'accès à un quartier

À Bourg-en-Bresse, le programme Action cœur de ville intègre des actions ambitieuses relatives à des projets d'aménagement, à la transition écologique et aux mobilités.

Dans le cadre du projet de réaménagement du secteur Challes-Europe (4,5 ha) et du plan municipal « Nature en ville », la Ville de Bourg-en-Bresse a coordonné avec Reyssouze et Affluents (le syndicat du bassin versant de la Reyssouze) et Grand Bourg Agglomération, le réaménagement de l'allée de Challes (335 m de long) autour de la rivière Reyssouze. Ce projet vise à améliorer le cadre de vie des habitants et à revitaliser l'écosystème local. Il est situé au nord-est du centre-ville, dans le périmètre ACV, à 5 minutes à pied de l'hypercentre. Il transforme la physionomie des 9 000 m² du site et remet l'eau et la nature au cœur de l'espace public.

Jusqu'en 2023, on y trouvait une voie automobile bordée par deux bandes cyclables, deux alignements d'arbres avec de nombreux arbres en mauvais état, deux canaux initialement bétonnés avec un débit d'eau insuffisant et une qualité d'eau en baisse. Il n'y avait pas de trottoirs pour les piétons.

Le projet a consisté à réunir les deux canaux pour former un nouveau cours d'eau plus naturel (composé de méandres, de fosses et de radiers), à créer une berge paysagère (avec du gazon, des plantes hélophytes, ainsi que 150 arbres et 750 arbustes plantés au total dans l'allée), à créer un cheminement piéton et une piste cyclable, mais aussi à installer une passerelle pour les piétons et les cyclistes entre les deux rives.

Les travaux de réaménagement, entrepris entre septembre 2023 et mai 2025 ont permis d'atteindre 4 objectifs :

- **La renaturation de la Reyssouze** grâce au remodelage du lit de la rivière pour restaurer son écoulement naturel, limiter les risques d'inondation et favoriser la biodiversité (végétalisation des berges, création de zones humides). Les berges en béton sont supprimées au profit de plantations locales).
- **La priorité aux modes doux** en aménageant un cheminement piéton et une piste cyclable sur les 335 mètres de long de l'allée connectée au réseau cyclable existant de la Ville.
- **La lutte contre les îlots de chaleur :** 150 arbres d'essences diverses (érables, chênes) ont été plantés. Une partie des sols a été désimperméabilisée pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans les massifs végétalisés.
- **Enfin, le projet vise aussi la reconquête sociale et économique de cette allée** grâce à la création d'espaces de convivialité (pelouse, bancs, belvédère) pour dynamiser la vie locale, et l'installation d'œuvres dans le cadre de la deuxième édition de la Zone d'Occupation Artistique.

Le budget total du projet s'élève à près de 4 millions d'euros, financés par la Ville de Bourg-en-Bresse, Grand Bourg Agglomération, Reyssouze et affluents, par des subventions du Fonds Vert, de l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse et du Conseil départemental de l'Ain et par un prêt de la Banque des Territoires.

DATES CLÉS

2021	Etudes de maîtrise d'œuvre dont étude hydro-morphologique
2022	Diagnostic faune et flore
SEPTEMBRE 2023	Lancement des travaux
MAI 2025	Inauguration du site

LES ACTEURS

- MAÎTRISE D'OUVRAGE : VILLE DE BOURG-EN-BRESSE, GRAND BOURG AGGLOMÉRATION, REYSSOUZE ET AFFLUENTS
- MAÎTRISE D'ŒUVRE : BIGBANG, VDI, RIPARIA, HTV
- PARTENAIRES TECHNIQUES ET FINANCIERS : BANQUE DES TERRITOIRES, AGENCE DE L'EAU, FONDS VERT, DÉPARTEMENT DE L'AIN

LAVAL

#DéveloppementEconomique #Commerce

Les Assises du commerce de Laval : un levier pour la redynamisation du territoire

La Ville de Laval, fait face à des défis en matière d'attractivité commerciale et de vitalité urbaine. Le centre-ville, cœur historique et économique, subit les effets de la vacance commerciale (locaux inoccupés), de la concurrence des zones périphériques et des changements des habitudes de consommation (essor du e-commerce, recherche d'expériences d'achat différenciées). Pour y répondre, la municipalité a lancé en juillet 2026 les Assises du commerce, une démarche participative visant à repenser le commerce lavallois et à co-construire des solutions durables avec l'ensemble des acteurs locaux.

Cette initiative s'inscrit dans une stratégie plus large de redynamisation du territoire portée par la Ville. Elle fait écho à des projets comme la stratégie commerciale intercommunale 2022-2026, ou encore les travaux de requalification des espaces publics menés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

Les Assises du commerce se déroulent en plusieurs phases, mêlant consultation citoyenne, ateliers thématiques et restitution publique :

PHASE DE DIAGNOSTIC (JUILLET 2026) :
Un questionnaire en ligne a été mis à disposition des habitants, commerçants et usagers pour recueillir leur avis sur :

- **L'attractivité du centre-ville** (accessibilité, offre commerciale, animation).
- **Les freins à la consommation locale** (prix, diversité des enseignes, stationnement).
- **Les attentes en matière d'innovation** (digitalisation, circuits courts, événements).

Des rencontres terrain ont été organisées avec les commerçants et les associations pour affiner le diagnostic.

ATELIERS COLLABORATIFS (SEPTEMBRE 2026) :
Des groupes de travail réunissent élus, experts, représentants des chambres consulaires (CCI), associations de commerçants et citoyens pour proposer des actions concrètes. Les thématiques abordées incluent :

- **La lutte contre les locaux vacants** (via des dispositifs fiscaux ou des foncières publiques).
- **Le soutien à l'innovation commerciale** (aides à la digitalisation, création de tiers-lieux).
- **L'animation du centre-ville** (événements, signalétique, mobilité douce).

FEUILLE DE ROUTE (FIN 2026) :
Les propositions issues des Assises ont été synthétisées dans un plan d'action à 5 ans à travers des mesures phrases comme la création d'un fonds de soutien aux commerces de proximité, le développement de partenariats public-privé pour réhabiliter des friches commerciales ou encore une stratégie de communication pour valoriser le commerce lavallois (plateforme en ligne, guide des bonnes pratiques).

Le budget dédié permettra de financer diverses initiatives comme des aides à la digitalisation (création de sites e-commerce, outils de gestion), des opérations «coup de poing» (rafraîchissement des façades, éclairage public) ou des événements fédérateurs (marchés, festivals) pour attirer les visiteurs.

CHIFFRES CLÉS

12 %	de locaux vacants dans le centre-ville de Laval en 2026 (moyenne nationale :14%)
2 MILLIONS D'EUROS	Budget mobilisé pour le commerce par la ville de Laval sur la période 2026-2032

LES ACTEURS

- VILLE DE LAVAL ET LAVAL AGGLOMÉRATION
- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA MAYENNE
- CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA MAYENNE
- LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENT
- LAVAL TOURISME / LAVAL ÉCONOMIE
- ASSOCIATION LAVAL CŒUR DE COMMERCES
- UNION DES MÉTIERS DE L'INDUSTRIE ET DE L'HÔTELLERIE (UMIH 53)

ATELIERS Culture & Cohésion



MONTEREAU-FAULT-YONNE
Transformer une ancienne usine textile en scène dédiée aux arts numériques
#SobriétéFoncière
p.18

SENLIS
Développer l'attractivité culturelle du territoire en proposant un parcours intégrant patrimoine et commerce
#Patrimoine
p.19

SAUMUR
Mener une politique de redynamisation conciliant l'équilibre entre le centre-ville et les quartiers prioritaires de la politique de la ville
#DéveloppementEconomique
p.20

MONTEREAU-FAULT-YONNE

#SobriétéFoncière

Transformer une ancienne usine textile en scène dédiée aux arts numériques

Montereau-Fault-Yonne, ville de 20 000 habitants située au confluent de la Seine et de l'Yonne, fait face à des défis socio-économiques importants : désindustrialisation, attractivité en déclin et besoin de reconquête urbaine.

Dans ce contexte, la rénovation de la Halle Bernier s'inscrit dans une stratégie globale de redynamisation du cœur de ville, portée par la municipalité et ses partenaires.

L'objectif ? Transformer ce lieu en un pôle culturel et numérique innovant, capable d'attirer des visiteurs, des artistes et des entreprises, tout en renforçant le lien social.

La Halle Bernier, située à Montereau-Fault-Yonne (Seine-et-Marne), est un ancien site industriel emblématique, témoin de l'histoire économique locale. Construite au XIX^{ème} siècle, cette halle de 1 200 m² a longtemps abrité une usine avant d'être rachetée par la ville en 2008. Depuis, le bâtiment était inoccupé, symbolisant à la fois un héritage industriel et un potentiel inexploité pour la commune.

Le projet de rénovation a donné naissance à la « Halle Bernier – Scène numérique de Montereau », un centre dédié aux arts numériques, aux technologies immersives et aux nouveaux médias.

Concrètement, le site comprend :

- **Un espace d'exposition de 500 m²**, accueillant des installations artistiques interactives et des œuvres numériques.
- **Des ateliers de création** équipés de technologies de pointe (réalité virtuelle, intelligence artificielle, fabrication numérique) pour les artistes en résidence.
- **Une salle de spectacle modulable**, destinée aux performances live, concerts et conférences.
- **Un lieu de médiation culturelle**, avec des espaces pédagogiques pour initier le public aux arts numériques (ateliers, rencontres, formations).
- **Un café culturel**, favorisant les échanges et la convivialité.

Le projet mise sur une programmation pluridisciplinaire, mêlant art contemporain, musique électronique, design et innovation. Des résidences d'artistes sont également prévues, avec un minimum de deux résidences financées par saison, afin de soutenir la création locale et nationale.

Le projet s'inscrit aussi dans une stratégie plus large de reconquête du centre-ville de Montereau-Fault-Yonne, marquée par le développement économique, l'attractivité culturelle, la cohésion sociale et la valorisation du patrimoine.

CHIFFRES CLÉS

5 MILLIONS D'EUROS	Budget total du projet de rénovation
1 200 M²	Surface totale de la Halle Bernier
30 000	Objectif de fréquentation du site

LES ACTEURS

- VILLE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE
- RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
- ETAT ET FONDS EUROPÉENS
- SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE DE MONTEREAU
- CABINET GRAAL ARCHITECTURE
- BANQUE DES TERRITOIRES (ÉTUDES PRÉALABLES ET PRÊT PRU-ACV)

SENLIS

#Patrimoine

Développer l'attractivité culturelle du territoire en proposant un parcours intégrant patrimoine et commerce

Senlis, ville médiévale située dans l'Oise comptant 12 200 habitants, est un écrin d'histoire souvent méconnu. Berceau de la dynastie capétienne, elle abrite des trésors patrimoniaux majeurs, comme le château royal, plus ancienne résidence des rois de France, ou encore sa cathédrale gothique et ses remparts gallo-romains.

Pourtant, malgré ce riche héritage, la ville peinait à attirer le tourisme, limitant ainsi son dynamisme économique. Pour y remédier, la municipalité a lancé le projet «Voyage au temps des premiers Rois de France», une initiative visant à valoriser son patrimoine tout en stimulant l'attractivité touristique et le commerce local.

Cette initiative s'inscrit aussi pleinement dans la stratégie de revitalisation portée par la municipalité dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, dont la ville est partie prenante.

Pour concrétiser cette volonté de porter une stratégie globale de revitalisation, la ville de Senlis souhaite mettre à profit la richesse de son patrimoine, témoin de 2000 ans d'histoire. La ville porte aussi une ambition globale : la mise en valeur du patrimoine historique doit être au service du territoire, de ses habitants et des acteurs économiques locaux.

Le projet s'est donc naturellement fixé pour objectif de concourir à la revitalisation commerciale du cœur de ville. Comment ? En proposant un parcours culturel et touristique, permettant aux visiteurs de déambuler dans la ville à la découverte des sites patrimoniaux majeurs, en créant des étapes dans les rues commerçantes. Ce circuit mêlant patrimoine et commerce crée autant d'occasions pour les visiteurs de visiter les commerces Senlisiens. C'est donc un projet structurant, qui vise à améliorer l'attractivité du centre-ville.

Ce Voyage au temps des premiers Rois de France s'inscrit dans un calendrier dont la première étape, depuis juillet 2025, concerne la rénovation de la cave du Musée de la Vénerie, cœur du projet. C'est en effet dans ce lieu que se tiendra un grand spectacle immersif invitant le visiteur à revivre le temps des premiers rois de France. Ce sera le point de départ du futur circuit patrimonial.

C'est ensuite le Château Royal qui entame sa transformation depuis janvier 2026. Après des fouilles archéologiques, les travaux de restauration et de consolidation pourront se dérouler. La rénovation du Château Royal a aussi reçu le soutien de la Mission Patrimoine portée par Stéphane Bern, qui permet un appel aux dons pour aider au financement des travaux de rénovation.

Divers partenaires institutionnels et locaux soutiennent ce projet d'envergure dont le budget s'élève à 6 millions d'euros.

LES ACTEURS

- MINISTÈRE LA CULTURE
- RÉGION ET LE DÉPARTEMENT
- COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SENLIS SUD OISE
- PARC NATUREL RÉGIONAL OISE-PAYS DE FRANCE
- OISE TOURISME ET L'OFFICE DE TOURISME CHANTILLY-SENLIS.
- BANQUE DES TERRITOIRES (FINANCEMENT DES ÉTUDES)

SAUMUR

#DéveloppementEconomique

Mener une politique de redynamisation conciliant l'équilibre entre le centre-ville et les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Nichée au cœur du Maine-et-Loire, Saumur est une ville de la vallée de la Loire, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Avec une population d'environ 26 000 habitants (et près de 100 000 habitants pour son agglomération), Saumur allie richesse historique et patrimoine architectural remarquable. Située à une trentaine de kilomètres d'Angers, la ville fait aussi face aux défis de la dévitalisation de son centre-ville.

Dès 2018, Saumur a intégré le programme Action Cœur de Ville (ACV). L'objectif ? Revitaliser le cœur historique de Saumur en améliorant son attractivité, tout en veillant à l'équilibre entre le centre-ville et les quartiers. Le programme vise également à renforcer la cohésion territoriale, notamment dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), comme le Chemin Vert - Hauts Quartiers, où les enjeux de rénovation urbaine et d'inclusion sociale sont prégnants.

Depuis le lancement du programme, Saumur a mené plusieurs projets phares pour transformer son centre-ville dans des domaines structurants pour les conditions de vie des habitants. En 2021, la ville a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Par cette opération, la ville souhaite résorber la vacance structurelle des logements et garantir la qualité du parc privé.

La ville a aussi agi en matière de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique. Certains bâtiments publics comme le siège de l'agglomération Saumur Val de Loire et l'école de musique ont bénéficié d'une rénovation thermique et certains bâtiments ont été équipés de panneaux photovoltaïques. Au-delà du périmètre du programme ACV, la rivière Thouet a été renaturée pour améliorer la qualité des milieux aquatiques et favoriser la biodiversité.

Enfin, Saumur s'est aussi engagée sur les sujets d'aménagement urbain et de mobilité. Des rues ont été réaménagées (les rues Molière, Gambetta et de Chanzy par exemple), le parc de stationnement situé place de l'Europe a été requalifié pour optimiser les méthodes de déplacement et de stationnement sur la place.

Persuadée que la redynamisation du territoire saumurois passe aussi par celle des quartiers prioritaires de la politique de la ville et par le développement de la cohésion sociale, Saumur développe des projets dans ces quartiers, à l'image de l'édification d'une maison des sports de combat au cœur du quartier du Chemin Vert.

La ville souhaite aussi développer les lieux favorisant la cohésion sociale. A cet égard, la salle Beaurepaire a été totalement restructurée en lieu culturel moderne, polyvalent et accessible qui accueillera une programmation variée, adaptée à tous les publics.

Saumur poursuit son engagement avec de nouveaux chantiers. C'est par exemple le cas du projet de transformation des Halles Saint-Pierre en halles gourmandes ou des travaux d'aménagement des cales de Loire qui verront le jour dans les prochains mois. La ville de Saumur et l'agglomération ont également contractualisé plusieurs prêts visant à concrétiser des projets, notamment en faveur de la rénovation thermique des bâtiments publics ou de la renaturation du Thouet par exemple.

LES ACTEURS

- VILLE DE SAUMUR ET AGGLOMÉRATION
- L'ETAT ET SES PARTENAIRES (ACTION LOGEMENT, AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT)
- BANQUE DES TERRITOIRES (FINANCEMENT D'ÉTUDES EN INGÉNIERIE)

ATELIERS
Habitat
& Cadre de vie



BASTIA
Requalifier un ensemble immobilier inachevé en logements et services
#Logement
p.22

LE CREUSOT
Un cinéma en centre-ville : une nouvelle locomotive culturelle au service du bassin de vie
#Culture
p.23

DEVELOP'TOIT
Appréhender la question des copropriétés «fantômes» : retour sur la mission menée par Dévelop'toit
#Logement
p.24

BASTIA

#Logement

Requalifier un ensemble immobilier inachevé en logements et services

Le projet de requalification de l'ensemble immobilier «Le Cézanne», situé dans le quartier du Fangu-Recipellu à Bastia (Haute-Corse), s'inscrit dans une dynamique plus large de revitalisation de la ville de Bastia et de lutte contre l'habitat dégradé.

Le bâtiment fait partie intégrante du quartier de la gare de Bastia, lui-même faisant l'objet d'une opération de reconversion urbaine ambitieuse, portée par des acteurs publics et privés, notamment dans le cadre du programme «Action Cœur de Ville».

Le Cézanne est un ensemble immobilier construit il y a une trentaine d'années mais jamais achevé. Pourtant, certains logements sont habités, alors que d'autres sont restés vacants. Les diagnostics réalisés par la ville de Bastia ont fait apparaître divers problèmes affectant le bâti, dont des problèmes d'étanchéité. Ils ont aussi révélé que certaines zones du bâtiment menacent ruine.

C'est donc face à un contexte difficile que la ville s'est lancée dans un projet d'envergure de restructuration complète de l'ensemble immobilier. Le projet retenu comprend la requalification des 150 logements déjà existants en 123 logements locatifs sociaux et 34 logements en accession maîtrisée. L'ensemble immobilier proposera aussi en complément des locaux d'activités et de services, situés au rez-de-chaussée.

Les études pré-opérationnelles, puis l'acquisition et le portage ont été réalisés par l'Office Foncier de la Corse en 2022. Entre 2022 et 2024, c'est le choix de l'opérateur qui a été fait dans le cadre d'un appel à projets à l'issue duquel le promoteur Erilia, spécialiste du logement social, a été sélectionné.

Enfin, l'année 2025 a été consacrée à des études opérationnelles et aux derniers ajustements des contours du projet. Les travaux ont commencé en 2026, pour une livraison prévue en 2030. Le coût du projet s'élève à environ 40 millions d'euros, financé notamment par Action Logement et l'État.

CHIFFRES CLÉS

157	logements créés ou rénovés
2 010 M²	de locaux d'activités
40 MILLIONS	d'euros d'investissement

LES ACTEURS

- VILLE DE BASTIA
- COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA
- OFFICE FONCIER DE LA CORSE
- ÉTAT
- ACTION LOGEMENT
- BANQUE DES TERRITOIRES

LE CREUSOT

#Culture

Un cinéma en centre-ville : une nouvelle locomotive culturelle au service du bassin de vie

Autrefois fleuron de la métallurgie avec les emblématiques usines Schneider, Le Creusot a dû se réinventer pour attirer de nouveaux habitants et se doter de nouvelles activités et services.

Dans ce contexte, les équipements culturels jouent un rôle-clé dans la mesure où ils constituent des «locomotives» de centre-ville : en effet, s'ils contribuent à doter le bassin de vie d'une nouvelle offre culturelle et artistique, ils ont également un impact important sur le flux de visiteurs au sein du centre-ville.

Le Creusot, ville historique de Saône-et-Loire marquée par son passé industriel, poursuit sa mue avec l'inauguration, en 2026, du « Magic », un nouveau cinéma situé en centre-ville. Ce projet s'inscrit dans une dynamique plus large de revitalisation urbaine et culturelle, visant à renforcer l'attractivité d'un territoire en quête de renouveau économique et social. social.

D'autant qu'au Creusot, l'ancien cinéma Le Morvan, fermé depuis plusieurs années, laissait un vide dans l'offre culturelle locale. Le projet du cinéma « Le Magic » vient pallier cette absence en proposant un équipement moderne, capable de répondre aux attentes d'un public varié, tout en servant de catalyseur pour d'autres services de proximité : commerces, restauration, hébergements touristiques.

Le cinéma Le Magic est conçu comme un complexe multisalles de nouvelle génération, avec :

- **5 salles de projection**, dont une salle premium, pour une capacité totale de 732 fauteuils.
- **Une programmation diversifiée**, allant des blockbusters aux films d'auteur, en passant par des séances jeune public et des événements spéciaux (festivals, avant-premières).
- **Des équipements** haute technologie.
- **Un espace d'accueil convivial**, avec une billetterie moderne, un bar et des espaces de détente, favorisant les échanges et la convivialité.

Le cinéma Le Magic s'est installé en centre-ville, à proximité des axes de transport et des commerces. Pour cette raison, l'établissement s'inscrit dans une stratégie plus large de redynamisation du Creusot et de son agglomération.

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- **Attirer des visiteurs**, non seulement du Creusot, mais aussi des communes voisines (Montceau-les-Mines, Autun, Chalon-sur-Saône).
- **Stimuler l'économie locale** : la fréquentation du cinéma bénéficiera aux commerces et restaurants du centre-ville, créant un effet d'entraînement sur l'économie locale.
- **Renforcer la cohésion sociale**, en proposant une programmation variée et accessible, le cinéma devient un lieu de mixité sociale et générationnelle.

CHIFFRES CLÉS

6,536 MILLIONS D'EUROS	Investissement total du projet
732 FAUTEUILS	Capacité totale du cinéma
28 SEANCES	par semaine proposées par Le Magic

LES ACTEURS

- SOCIÉTÉ DES CINÉMAS LCM
- VILLE DU CREUSOT
- RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
- CENTRE NATIONAL DU CINÉMA ET DE L'IMAGE ANIMÉE
- BANQUE DES TERRITOIRES

DEVELOP'TOIT

#Logement

Appréhender la question des copropriétés «fantômes» : retour sur la mission menée par Dévelop'toit

Le terme de copropriétés dites « fantômes » recouvre les copropriétés non immatriculées et /ou ayant une gestion dysfonctionnelle. Problème récurrent dans les centres-villes, il est une difficulté majeure pour les communes du programme Action Cœur de Ville qui cherchent à identifier et traiter ces bâtis.

L'enjeu est d'appuyer les collectivités dans leur travail de « régularisation » de ces logements afin que les propriétaires, alors éligibles aux subventions de droit commun (ANAH), puissent enclencher les travaux nécessaires à la requalification du bâti, contribuant ainsi à la requalification globale du tissu urbain.

La Banque des Territoires, avec l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH), s'est emparée du problème en menant une réflexion pour accompagner au mieux les villes confrontées aux copropriétés « fantômes ». Elle a confié une mission sur le sujet à Dévelop'toit, bureau d'études spécialisé dans les questions liées au renouvellement urbain, aux copropriétés et à l'habitat indigne.

L'objectif est d'outiller les collectivités locales pour qu'elles puissent mieux identifier et accompagner les copropriétés non immatriculées. L'ambition va au-delà de la simple régularisation administrative : il s'agit d'inscrire ces ensembles immobiliers dans une gestion pérenne pour permettre une requalification urbaine plus large, souvent freinée par ces copropriétés sans interlocuteur.

La mission conduite par Dévelop'toit s'est appuyée sur une sélection préalable de 7 communes ACV qui ont accepté de participer à une expérimentation pour lutter contre les copropriétés fantômes localisées dans leur ville (Castelsarrasin, Chambéry, Limoges, Narbonne, Pau, Saint-Brieuc, Saint-Pierre de la Réunion). Le travail a ensuite été décliné en 4 objectifs :

OBJECTIF IMMEDIAT

Produire une connaissance fiable et objectivée des copropriétés « fantômes », sur la base d'une analyse multicritères à partir des données fournies notamment par l'ANAH. Des études de chaque site, des traitements statistiques et cartographiques, des arpentages terrain et des ateliers avec les acteurs locaux ont permis d'établir une série de recommandations et la conception d'outils méthodologiques visant à traiter les copropriétés non immatriculées sur ces territoires ;

OBJECTIF OPERATIONNEL

Enclencher la régularisation des copropriétés « fantômes » recensées. Il s'agit là d'une étape fondatrice car elle conditionne l'accès aux aides publiques et ouvre la voie à des actions locales de renouvellement urbain.

OBJECTIF STRUCTURANT

L'immatriculation ne suffit pas, il convient aussi de **sensibiliser les acteurs des copropriétés** concernées à la gouvernance et à la gestion de leur copropriété, certaines d'entre elles étant trop petites pour être gérées par un syndic professionnel.

OBJECTIF STRATEGIQUE

L'ambition du projet est de **doter les collectivités d'outils méthodologiques reproductibles** et adaptés à la lutte contre les copropriétés fantômes, en lien avec les politiques nationales en faveur de l'habitat privé.

Le dispositif est actuellement en cours d'expérimentation dans les 7 communes ACV concernées, qui testent cet automne la boîte à outils co-construite avec l'équipe de Dévelop'Toit.

ATELIERS Innovation & Prospective



MEAUX
De la revitalisation du centre-ville à la sobriété foncière et au réaménagement d'une zone industrielle
#DéveloppementEconomique #Expérimentation
p.26

LA ROCHE-SUR-YON
Mettre en place une mutuelle municipale
#Santé
p.27

FNAU
Observer pour agir : les enseignements de l'étude de la FNAU sur les centres-villes ACV
#Prospective
p.28

MEAUX

#DéveloppementEconomique #Expérimentation

De la revitalisation du centre-ville à la sobriété foncière et au réaménagement d'une zone industrielle

Meaux, ville de 57 000 habitants située en Seine-et-Marne, fait partie de l'aire d'attraction de Paris grâce à sa situation de proximité avec la capitale (45 kms) et sa gare qui permet de s'y rendre en 30/45 min. Pourtant, comme beaucoup de villes moyennes, Meaux fait face à de nombreux défis, tous liés à la redynamisation du cœur de ville.

La ville est partie prenante du programme Action Cœur de Ville depuis son lancement en 2018.

Meaux a entrepris une action volontariste pour rendre son centre-ville plus attractif et plus dynamique. La ville a lancé une grande opération de requalification de l'espace public, qui permet non seulement d'améliorer le cadre de vie des habitants, mais aussi de mettre en valeur le patrimoine historique de la ville.

A titre d'exemple, les quartiers de la Cathédrale, du Faubourg Saint-Nicolas et le quartier du marché connaissent une transformation qui permet de mieux faire coexister les usages en laissant leur place à toutes les mobilités, y compris les mobilités douces, et en créant des espaces de respiration. La place Henri IV et son quartier ont également connu une réhabilitation.

A cette transformation s'ajoutent la modernisation du cinéma Majestic UGC et la construction de la Cité de la Musique – Simone Veil. Le soutien au commerce n'est pas en reste, puisqu'une foncière de redynamisation a été créée en 2024 pour doter la ville de moyens pour acheter, rénover, vendre ou louer des biens immobiliers. Cet outil, créé en partenariat avec Pays de Meaux Habitat, la Banque des Territoires et la Chambre de commerce et de l'industrie, vise aussi à soutenir l'installation de commerçants et d'activités de proximité dans le cœur de ville.

Le développement de l'attractivité du centre-ville meldois passe également par une action en faveur de la sobriété foncière et par le développement des zones à fort potentiel économique situées au-delà du centre-ville. A cet égard, la ville a décidé de la requalification et de l'optimisation foncière de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Meaux-Poincy. En effet, les parties prenantes constatent que la ZAE est aujourd'hui confrontée à une tension foncière croissante, les possibilités d'implantation et d'extension se réduisant alors que les entreprises implantées expriment des besoins de développement.

C'est dans ce cadre qu'a été lancée une expérimentation grâce à la Ville de Meaux, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (CAPM), Grand Paris Aménagement et la Banque des Territoires, dans une perspective de développement économique et de sobriété foncière dans ce territoire labellisé Territoire d'industrie.

L'objectif, proposer et tester des solutions de densification avec des entreprises visant à mieux optimiser le foncier et les accompagner dans leurs projets pour amorcer avec les acteurs privés une dynamique et renforcer l'attractivité du site sans recourir à de nouvelles artificialisations. Une première phase de concertation a été menée auprès des entreprises et propriétaires. Le 6 février 2026, une convention de coopération triennale a été signée entre les partenaires pour acter le lancement opérationnel du projet. Les premiers diagnostics ont par ailleurs démontré qu'entre 90 000 et 130 000 m² de surface de plancher nouvelle pourraient être développés sur les secteurs sous-exploités, tandis que d'autres pourraient être mobilisés via des opérations de réhabilitation ou d'extension.

Ce dispositif d'accompagnement expérimental est financé à 60% par la CAPM, 20% par la Banque des Territoires et 20% par Grand Paris Aménagement.

LA ROCHE-SUR-YON

#Santé

Mettre en place une mutuelle municipale

En 2026, la Ville de La Roche-sur-Yon initie un projet de mutuelle communale pour offrir à ses habitants une complémentaire santé collective, accessible et solidaire. Ce dispositif s'inscrit dans une logique d'inclusion, sans condition d'âge ni de ressources, visant à répondre aux difficultés financières qui empêchent une partie de la population d'accéder à une couverture santé de qualité.

En effet, malgré la couverture de base par la Sécurité sociale, près d'un tiers des Français renoncent à une complémentaire santé pour des raisons économiques. À La Roche-sur-Yon, cette problématique concerne particulièrement les retraités, les jeunes et les ménages modestes.

La mutuelle communale vient compléter les dispositifs existants, comme la Complémentaire Santé Solidaire, sans s'y substituer. Le financement de ce projet repose sur un modèle autofinancé, où la Ville ne subventionne pas directement les cotisations des habitants mais facilite la négociation pour obtenir des tarifs avantageux. Les coûts pour la collectivité concernent principalement l'accompagnement technique et juridique soutenu par la Banque des Territoires.

A terme, l'instauration de cette mutuelle communale devrait produire des effets bénéfiques tant pour les habitants que pour la collectivité. Pour les administrés, l'accès à une complémentaire santé à tarif négocié représente une avancée majeure. Pour la Ville, ce projet constitue une opportunité de réduire les inégalités d'accès aux soins, particulièrement dans les quartiers prioritaires, tout en renforçant le lien social.

Afin de mener à bien ce projet, la Ville de La Roche-Sur-Yon joue un rôle central de coordination et de facilitation. Elle a mis en place un Comité de Pilotage associant élus, services municipaux et partenaires institutionnels comme la Banque des Territoires. Ce comité permet de superviser l'ensemble de la démarche, depuis la consultation citoyenne jusqu'à la préparation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt. Un questionnaire en ligne sera diffusé pour recueillir les attentes des habitants, tandis que des focus groupes ciblés permettront d'approfondir les besoins des publics prioritaires. Enfin, la Ville travaille en étroite collaboration avec un bureau d'étude spécialisé et une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage juridique.

Le calendrier de mise en œuvre de la mutuelle communale s'étend sur une période d'environ un an. Le lancement opérationnel est attendu au printemps 2027.

CHIFFRES CLÉS

2 800	communes ont déjà adopté une mutuelle communale, un modèle qui a fait ses preuves en matière d'accès à la santé
ENVIRON 30 %	des Français renoncent à une complémentaire santé pour des raisons financières
55 000	habitants de La Roche-sur-Yon pourraient potentiellement bénéficier du dispositif, avec une attention particulière portée aux retraités qui représentent 25 % de la population

LES ACTEURS

- VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON
- BANQUE DES TERRITOIRES
- MUTUALITÉ FRANÇAISE PAYS DE LA LOIRE
- ACTEURS LOCAUX (CCAS, PROFESSIONNELS DE SANTÉ, ASSOCIATIONS ET HABITANTS)

FNAU

#Prospective

Observer pour agir : les enseignements de l'étude de la FNAU sur les centres-villes ACV

En 2023, la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) publiait l'Atlas des centres-villes, dont l'objectif était d'aider à mesurer des dynamiques à l'œuvre dans les centres-villes français et de donner la possibilité aux acteurs locaux, pour construire leurs stratégies de revitalisation, de se situer dans leur maillage urbain de proximité géographique ou avec des profils de ville similaires.

Cette année, la FNAU et la Banque des Territoires ont lancé une démarche d'observation des centres-villes des villes du programme Action Cœur de Ville (ACV) en s'appuyant sur la méthodologie mobilisée en 2023.

L'Atlas des centres-villes de 2023 repose sur une approche scientifique combinant deux piliers :

LA DÉLIMITATION LA PLUS OBJECTIVE POSSIBLE DES PÉRIMÈTRES DES CENTRES-VILLES

Ces derniers sont identifiés à partir de critères de densité et de diversité des activités, en s'appuyant sur les « carreaux INSEE » pour garantir une comparabilité entre territoires.

L'ANALYSE DES FONCTIONS URBAINES

Celles-ci sont déclinées en une vingtaine d'indicateurs (taux de vacance commerciale, mixité fonctionnelle, accessibilité, etc.), permettant de dresser un portrait dynamique des centres-villes et de leur environnement.

L'adaptation de l'atlas aux villes Action Coeur de Ville doit permettre de mieux connaître leurs caractéristiques, de mesurer leurs qualités, leurs dynamiques et d'identifier ce qui les différencient du reste de leur commune.

Une telle observation permet également de dépasser les représentations générales souvent associées aux centres-villes tel le déclin commercial, vieillissement, vacance ou perte d'attractivité… pour mettre en évidence la diversité des situations et des trajectoires territoriales.

À partir du panel des communes du programme, il propose une lecture nationale des principales fonctions et dynamiques des centralités. Les analyses sont organisées autour de sept grandes entrées :

- **Être**, pour observer les dynamiques démographiques ;
- **Se loger**, pour analyser la structure du parc résidentiel ;
- **S'approvisionner**, pour étudier la concentration et la diversité des commerces ;
- **Travailler et entreprendre**, pour rendre compte de la présence des activités économiques de l'offre de formation ;
- **Se déplacer**, pour examiner l'accessibilité ;
- **Prendre soin**, pour analyser l'offre de services, l'accès aux soins, les équipements destinés aux personnes âgées et l'exposition aux enjeux de chaleur et de végétation ;
- **Se divertir**, pour mesurer l'offre culturelle, les lieux de convivialité, les équipements sportifs et les activités de loisirs.

LES ACTEURS

- FNAU
- AGENCES D'URBANISME
- BANQUE DES TERRITOIRES



BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Retrouvez tout le contenu des ateliers
en flashant ce QRcode

banquedesterritoires.fr

@BanquedesTerr

Photos © Kévin Rouschausse - Ville de Laval